


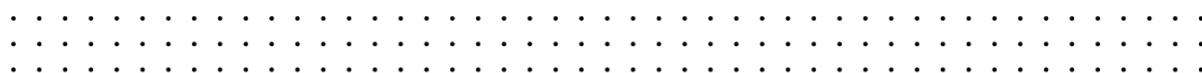
<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>W atrakcyjnych lokalizacjach już prawie nie ma mieszkań</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>29.04.2019</p>	<p><b>Grupa Geo</b></p> 
---	---------------------------------------	---

## W atrakcyjnych lokalizacjach już prawie nie ma mieszkań

**Boom mieszkaniowy trwa, a chętnych na nowe inwestycje w centrum miasta, jak i na przedmieściach nie brakuje. Mimo to, w niedalekiej przyszłości sytuacja może ulec zmianie, ze względu na malejącą ilość gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach.**

### **Polska w ogonie Europy**

Według informacji sygnałowych GUS "Budownictwo 2018", w zeszłym roku do użytku oddano 185 170 mieszkań, o 6 828 więcej niż w 2017 roku. Populacja w kraju wciąż rośnie, szczególnie w głównych aglomeracjach ze względu na wyższe zarobki, bogatszą infrastrukturę i lepszą edukację. Zaskoczyć może fakt, że mimo to w Polsce brakuje mieszkań, a nasz kraj znajduje się w ogonie Unii Europejskiej, jeśli chodzi o ich dostępność. Potwierdzają to dane zebrane przez portal Rynek Pierwotny, według których w Polsce na tysiąc mieszkańców przypada 376 mieszkań. W innych krajach



Wspólnoty wynik ten jest zdecydowanie wyższy - średnio 435 lokali na tysiąc osób.

Nowe inwestycje są sposobem na walkę z przeludnieniem, jednak w niektórych regionach kraju ich liczba nie rośnie, wręcz przeciwnie - spada. Według GUS, w zeszłym roku do takich województw należały: kujawsko-pomorskie, podkarpackie, a także Małopolska.

### **Dlaczego w Polsce brakuje mieszkań?**

Deficyt mieszkaniowy określany jest na 2 - 2,5 mln jednostek, wynikający z ponad 3 mln osób w wieku 25 - 35 lat mieszkających z rodzicami. Na brak nieruchomości wpływa również około 40% Polaków bez zdolności kredytowej, ze względu na niedostateczny poziom zarobków - wynika z danych opublikowanych przez portal Rynek Pierwotny. Cena metra kwadratowego nowego mieszkania wciąż jest wysoka, według danych Bankier.pl z marca tego roku, najdrożej jest w Warszawie - średnio 8 425 zł/mkw., Gdańsku - 7 982 zł/mkw. oraz Krakowie - 7 972 zł/mkw., czyli w głównych aglomeracjach kraju, w których najczęściej poszukiwane są nieruchomości. Problem pojawiający się przed chcącymi kupić mieszkanie to nie tylko znaczące koszty zakupu lokalu, to również malejąca ilość działek w atrakcyjnych lokalizacjach.

*- Lokalizacje, które cieszą się największą popularnością wśród poszukujących mieszkania to centrum miasta oraz dzielnice z nim sąsiadujące. Niestety w głównych aglomeracjach kraju takich miejsc jest coraz mniej, a jeśli są dostępne, ich cena jest wysoka, znacząco podnosząc koszty, jakie należy ponieść na budowę oraz zakup*



*mieszkania* - komentuje Ewa Foltańska - Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO.

Rozwiązaniem wydają się być mieszkania z rynku wtórnego, jednak ich cena jest wyższa od nowych inwestycji o ponad 1 000 zł/mkw. Według danych Bankier.pl w marcu tego roku, metr kwadratowy używanego lokalu w Warszawie wynosił średnio 10 227 zł, w Gdańsku - 9 716 zł/mkw., oraz w Krakowie - 9 046 zł/mkw. Wysokie ceny na rynku wtórnym wynikają zazwyczaj z atrakcyjniejszej lokalizacji tych nieruchomości, a także z możliwości natychmiastowego wprowadzenia się, o ile lokal jest w zadowalającym stanie.

### **Mieszkanie Plus i nowe inwestycje sposobem na deficyt**

Deficyt mieszkaniowy jest realnym problemem, który w założeniach Narodowego Programu Mieszkaniowego zostanie zneutralizowany poprzez osiągnięcie obecnej średniej unijnej do roku 2030. W realizacji tego planu ma udział budownictwo deweloperskie, indywidualne, a także program rządowy Mieszkanie Plus, w ramach którego powstaną inwestycje na wynajem dla średniozamożnych Polaków. Najwięcej lokali powstaje w dużych miastach oraz jego okolicach, które są głównym celem migracji młodych ludzi. Aby wyrównać różnicę pomiędzy aglomeracjami a małymi miejscowościami, program zakłada powstawanie tanich lokali w mniejszych miastach, w których deficyt jest szczególnie widoczny. W ramach programu w życie weszła ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, dzięki której powstał tzw. bank ziemi, dysponujący gruntami Skarbu Państwa, przeznaczonymi pod



budowę lokali w programie Mieszkanie Plus.

*- Nowe inwestycje deweloperskie oraz indywidualne są kolejnym sposobem na walkę z brakiem nieruchomości, skutkującym przeludnieniem. Niestety, budowa lokali również niesie ze sobą ograniczenia - przede wszystkim brak wykwalifikowanych pracowników, wysokie koszty prac budowlanych, a także droższe działki w korzystnych lokalizacjach. Niejednokrotnie termin oddania budynku do użytkowania jest wydłużony, a jego cena wysoka - tłumaczy Ewa Foltańska - Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej GEO.*

Mimo to, inwestycje deweloperskie i indywidualne mają swój znaczący udział w polepszeniu sytuacji mieszkaniowej Polaków. Według danych GUS, na ponad 185 tys. mieszkań oddanych w zeszłym roku, 61% pochodziło od deweloperów, od inwestorów indywidualnych

- 35,8%, a pozostałe lokale obejmowały budownictwo spółdzielcze, komunalne, społeczne, czynszowe oraz zakładowe.

.....

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: [aleksandra.masnica@primetimepr.pl](mailto:aleksandra.masnica@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

.....